Ganesha Sdn Bhd lwn Chua Hock Chye & Lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN SIVIL NO 22-59-1995
AUGUSTINE PAUL PK
3 SEPTEMBER 1996

Tuan Tanah dan Penyewa *— Premis kawalan — Premis yang disiapkan selepas tarikh relevan — Sama ada premis tersebut dilindungi oleh Akta Kawalan Sewa 1966*

Tuan Tanah dan Penyewa *— Premis kawalan — Premis — Sama ada perlindungan di bawah Akta Kawalan Sewa 1966 diberikan kepada penyewa yang menyewa tanah sahaja tetapi memiliki rumah tersebut*

Tuan Tanah dan Penyewa *— Penyewaan — Penyewaan bersama ekuiti — Sama ada penyewa telah memperolehi penyewaan bersama ekuiti — Penyewa mendapat persetujuan tuah tanah untuk membina semula premis yang telah musnah — Premis dibina atas sebahagian tanah sahaja — Sama ada ekuiti tersebut telah tamat atau dipuaskan*

Plaintif adalah pemilik tanah yang dikenali sebagai Lot 445, Geran Peringkat Pertama No 3080 Pekan Tanjung Kling ('tanah tersebut'). Rumah No 5732-C ('rumah tersebut') telah dibina oleh defendan keempat dalam tahun 1962 dan dibina semula dalam tahun 1964 dengan kos RM16,000 dan cukai tanah setahun pada kadar RM2.40 pada mulanya dan kemudian pada kadar RM12 setahun. Pemilik lama telah mengizinkan defendan keempat menduduki tanah tersebut selagi pemilik lama mengingini demikian. Defendan keempat tidak membayar cukai tanah mulai bulan September 1979 iaitu setelah plaintif membeli tanah tersebut daripada pemilik lama. Plaintif mengeluarkan suatu notis mengosongkan kepada defendan keempat pada tahun 1984 dan sekali lagi pada 13 April 1995. Persoalan-persoalan yang timbul adalah: (i) sama ada rumah tersebut dilindungi oleh Akta Kawalan Sewa 1966 ('Akta tersebut'); dan (ii) sama ada defendan keempat telah memperolehi penyewaan bersama-sama ekuiti dan jika ada, bilakah ekuiti tersebut akan tamat. Plaintif juga telah menuntut ganti rugi.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif:

(1) Rumah tersebut telah dibina dalam 1964 padahal Akta tersebut meliputi hanya premis-premis yang disiapkan sebelum 31 Januari 1948. Oleh sebab rumah tersebut telah disiapkan selepas 31 Januari 1948, maka Akta tersebut tidak terpakai (lihat ms 590H–591E); *Wong Yon Lin v Liew Tham Soon & Ors* [1980] 2 MLJ 99 dan *Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors* [1981] 2 MLJ 321 diikut.

(2) Akta tersebut hanya terpakai kepada premis-premis sahaja dan bukan kepada *land qua land.* Dalam kes ini defendan keempat hanya menyewa tanah sahaja sedangkan rumah tersebut adalah kepunyaannya. Maka Akta tersebut tidak terpakai (lihat ms 591C).

(3) Oleh kerana defendan keempat telah membina rumah tersebut dengan keizinan tuan tanah, maka defendan keempat telah memperolehi penyewaan bersama-sama ekuiti ke atas rumah tersebut (lihat ms 591F–H); *Inwards v Baker* [1965] 1 All ER 446 diikut. A

(4) Seksyen 221(3) Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukan bahawa tempoh maksimum untuk pajakan sebahagian tanah yang diberimilik adalah selama 30 tahun. Oleh kerana rumah tersebut telah dibina atas hanya sebahagian sahaja tanah itu, maka defendan keempat hanya layak untuk ekuiti selama 30 tahun. Justeru itu, ekuiti tersebut telah tamat pada tahun 1994 (lihat ms 591H–I); *Siew Soon Wah & Ors v Yong Tong Hong* [1973] 1 MLJ 133 diikut. Tambahan pula, oleh kerana defendan keempat telah berhenti membayar sewa dalam tahun 1979, maka hak berekuiti untuk terus kekal di atas tanah tersebut telah luput dan plaintif adalah berhak untuk milikan kosong rumah tersebut (lihat ms 592A); *Lee Lean How v Chew In Hai* [1994] 2 CLJ 525 diikut. B C D

(5) Defendan keempat tidak layak untuk sebarang ganti rugi memandangkan yang ekuitinya telah dipuaskan sepenuhnya oleh kerana beliau telah pun menduduki rumah tersebut sepanjang tempoh ekuiti (lihat ms 592B–C); *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlin (Penang) Sdn Bhd* [1993] 3 MLJ 352 diikut. E

(6) Mengenai tuntutan ganti rugi oleh plaintif, plaintif telah gagal mengemukakan sebarang keterangan yang menyokong melainkan pernyataan semata-mata, yang tidak mencukupi untuk mengukuhkan tuntutannya atas imbangan kebarangkalian (lihat ms 592C–E); *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* (1948) 64 TLR 177 diikut. F

[English summary

The plaintiff is the owner of a piece of land known as Lot 445, Geran Peringkat Pertama No 3080 Pekan Tanjung Kling ('the land'). House No 5732-C ('the house') was built by the fourth defendant in 1962 and rebuilt in 1964 at the cost of RM16,000 with payment of ground rent at the rate of RM2.40 per year and later at RM12 per year. The previous owner allowed the fourth defendant to occupy the land for as long as the previous owner wished. The fourth defendant stopped paying ground rent from September 1979, ie after the plaintiff bought the land from the previous owner. The plaintiff issued a notice to quit to the fourth defendant in 1984 and again on 13 April 1995. The issues which arose were: (i) whether the house was protected under the Control of Rent Act 1966 ('the Act'); and (ii) whether the fourth defendant obtained a tenancy coupled with an equity and if so, when did the equity end. The plaintiff also claimed for damages. G H I

Held, allowing the plaintiff's claim:

(1) The house was built in in 1964 whereas the Act only protects premises completed before 31 January 1948. As the house was completed after 31 January 1948, the Act therefore did not apply (see pp 590H–591E); *Wong Yon Lin v Liew Tham Soon & Ors* [1980] 2 MLJ 99 and *Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors* [1981] 2 MLJ 321 followed.

(2) The Act applies only to premises and not to *land qua land*. In this case the fourth defendant rented the land only whilst the house belonged to him. The Act therefore did not apply (see p 591C).

(3) As the fourth defendant built the house with the consent of the owner of the land, the fourth defendant therefore obtained a tenancy coupled with an equity in the house (see p 591F–H); *Inwards v Baker* [1965] 1 All ER 446 followed.

(4) Section 221(3) of the National Land Code 1965 provides for a maximum term of 30 years for leases of part of any alienated land. As the house was built on part of the land only, the fourth defendant therefore was only entitled to equity for 30 years. The equity therefore ceased in 1994 (see p 591H–I); *Siew Soon Wah & Ors v Yong Tong Hong* [1973] 1 MLJ 133 followed. Furthermore, as the fourth defendant stopped paying rent in 1979, therefore the equitable right to continue to remain on the land lapsed and the plaintiff was entitled to vacant possession of the house (see p 592A); *Lee Lean How v Chew In Hai* [1994] 2 CLJ 525 followed.

(5) The fourth defendant was not entitled to any damages as his equity had been fully satisfied since he had occupied the house for the entire duration of the equity (see p 592B–C); *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlin (Penang) Sdn Bhd* [1993] 3 MLJ 352 followed.

(6) In relation to damages claimed by the plaintiff, the plaintiff failed to adduce any evidence in support except for mere statements, which were insufficient to establish his claim on a balance of probabilities (see p 592C–E); *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* (1948) 64 TLR 177 followed.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai premis yang disiapkan selepas 31 January 1948, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1995 Reissue), perenggan-perenggan 215–216.

Untuk kes mengenai penyewaan tanah sahaja tetapi bukannya rumah, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1995 Reissue), perenggan 270.

Untuk kes penyewaan bersama-sama ekuiti, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1995 Reissue), perenggan 1309.

Kes-kes dirujuk

Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd (1948) 64 TLR 177
Cheng Hang Guan & Ors lwn Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd [1993] 3 MLJ 352
Inwards v Baker [1956] 1 All ER 446
Lee Lean Chow v Chew In Hai [1994] 2 CLJ 525
Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors [1981] 2 MLJ 321
Siew Soon Wah & Ors v Yong Tong Hong [1973] 1 MLJ 133
Wong Yon Lin v Liew Tham Soon & Ors [1980] 2 MLJ 99

Undang-undang dirujuk

Akta Kawalan Sewa 1966 s 4(2)
Kanun Tanah Negara 1965 s 221(3)(b)

Caroline Chin (*TK Tan* bersamanya) (*Philip Chua & Co*) bagi pihak plaintif.

Yeoh Heng Yap (*Tan & Yeoh*) bagi pihak defendan keempat.

Augustine Paul PK: Tindakan ini adalah terhadap defendan keempat sahaja kerana plaintif telah menarik balik tuntutannya terhadap defendan pertama, kedua dan ketiga. Fakta-fakta berikut telah pun dipersetujui antara pihak-pihak. Plaintif adalah pemilik sebidang tanah yang dikenali sebagai Lot 45 Geran Peringkat Pertama No 3080 Pekan Tanjung Kling ('tanah tersebut'). Beliau telah membeli tanah tersebut daripada seorang bernama Seat Tiam Hock kira-kira dalam bulan September 1979. Rumah No 5723-C ('rumah tersebut') telah dibina atas sebahagian tanah itu. Defendan keempat telah menduduki rumah tersebut. Bangunan asal di atas tapak ini di mana rumah tersebut berdiri sekarang telah termusnah dalam satu kebakaran dalam tahun 1962. Seterusnya ia telah dibina semula dalam tahun 1964. Pelan rumah tersebut telah disediakan pada 9 April 1962 serta diluluskan oleh Majlis Daerah Desa pada 21 Januari 1963. Plaintif mengeluarkan satu notis mengosongkan kepada defendan keempat pada tahun 1984 melalui bekas peguamcaranya Tetuan Yau Jiok Hua & Co. Namun defendan keempat terus menduduki tanah tersebut dan satu lagi notis mengosongkan bertarikh 13 April 1995 telah diberikan.

Daripada keterangan defendan keempat, saya berpuas hati bahawa beliau telah membina semula rumah tersebut dalam tahun 1964 dengan kos RM16,000 selepas persetujuan dari pemilik tanah masa itu pada kadar cukai tanah RM2.40 setahun dan kemudiannya pada kadar RM12 setahun. Saya juga mendapati bahawa pemilik lama telah mengizinkan defendan keempat menduduki premis itu selagi pemilik lama mengingini sedemikian. Saya juga mendapati daripada keterangan kedua-dua pihak bahawa defendan keempat tidak membayar sebarang sewa selepas bulan September 1979. Sebenarnya defendan keempat telah memberitahu dalam keterangannya bahawa selepas bulan September 1979 beliau tidak lagi membayar sewa kerana tiada sesiapa datang untuk memungut sewa dan

beliau pun tidak siasat mengapa. Beliau juga tidak tahu siapakah pemilik-pemilik baru.

Perkara pertama untuk dipertimbangkan ialah sama ada premis yang dipertikaikan dilindungi oleh Akta Kawalan Sewa 1966 ('Akta tersebut'). Fakta dipersetujui bahawa rumah tersebut telah dibina semula dalam tahun 1964 selepas termusnah dalam satu kebakaran pada tahun 1962. Juga telah dipersetujui bahawa rumah baru telah didirikan dengan kos RM16,000 oleh defendan keempat selepas kelulusan sewajarnya diperolehi dari pihak berkuasa yang relevan. Oleh itu ianya adalah sebuah rumah baru yang dibina pada tahun 1964. Menurut s 4(2), Akta tersebut hanya meliputi, yang pertama, premis-premis yang disiapkan sebelum 31 Januari 1948. Oleh sebab rumah tersebut telah disiapkan selepas 31 Januari 1948 maka Akta tersebut tidak terpakai (lihat kes *Wong Yon Lin v Liew Tham Soon & Ors* [1980] 2 MLJ 99). Yang kedua, Akta tersebut hanya terpakai kepada premis-premis sahaja dan bukan kepada *land qua land*. Dalam kes ini rumah tersebut adalah kepunyaan defendan keempat. Mengenai perkara ini Salleh Abas FJ (sebagaimana beliau masa itu), semasa menulis untuk Mahkamah Persekutuan telah berkata dalam kes *Mok Deng Chee v Yap See Hoi & Ors* [1981] 2 MLJ 321, di ms 323:

> ... The Act inter alia protects a tenant who rents a house from his landlord, where the house was built before 31 January 1948. It has nothing to do with the case of a tenant who rents only the land but owns the house, ie the Act does not apply where the landlord does not own the house.

Defendan keempat hanya menyewa tanah sedangkan rumah tersebut adalah kepunyaan dirinya. Maka Akta ini tidak terpakai.

Oleh kerana saya mendapati bahawa defendan keempat telah membina rumah tersebut dengan keizinan tuan tanah, beliau telah memperolehi penyewaan bersama-sama ekuiti ke atas rumah tersebut. Dalam hal ini rujukan boleh dibuat kepada kes *Inwards v Baker* [1965] 1 All ER 446 dalam mana Lord Denning MR berkata di ms 448:

> ... It is quite plain from those authorities that, if the owner of the land requests another, or indeed allows another, to expend money on the land under an expectation created or encouraged by the landlord that he will be able to remain there, that raises an equity in the licensee such as to entitle him to stay. He has a licence coupled with an equity.

Di ms 449, Lord Denning bersambung:

> ... It is for the court to say in what way the equity can be satisfied.

Isu kritikal untuk diputuskan ialah bilakah ekuiti ini akan tamat, memandangkan jaminan yang diberikan oleh tuan tanah yang asal kepada defendan ini yang membolehkan defendan menduduki premis tersebut untuk selama-lamanya. Seksyen 221(3)(b) Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan bahawa tempoh maksimum untuk pajakan sebahagian tanah yang telah dibermilik adalah selama 30 tahun. Peruntukan ini telah digunakan dalam kes *Siew Soon Wah & Ors v Yong Tong Hong* [1973] 1 MLJ 133. Rumah tersebut telah dibina atas hanya sebahagian sahaja tanah

itu. Jadi defendan keempat hanya layak untuk ekuiti selama 30 tahun sahaja. Justeru itu, ekuiti tersebut tamat pada tahun 1994. Ini, pada fikiran saya, telah memuaskan ekuitinya. Namun demikian, oleh kerana defendan keempat berhenti membayar sewa dalam tahun 1979 maka hak berekuiti untuk terus kekal di atas tanah itu telah luput (lihat kes *Lee Lean Low v Chew In Hai* [1994] 2 CLJ 525). Dengan kenyataan ini plaintif adalah berhak kepada milikan kosong rumah tersebut. Defendan keempat tidak layak untuk sebarang ganti rugi kerana ekuitinya telah dipuaskan sepenuhnya oleh kerana beliau telah pun menduduki rumah tersebut sepanjang tempoh ekuiti (lihat kes *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlin (Penang) Sdn Bhd* [1993] 3 MLJ 352).

Mengenai tuntutan ganti rugi oleh plaintif, saya berpuas hati bahawa beliau gagal mengemukakan sebarang keterangan yang menyokong melainkan pernyataannya semata-mata, yang mana tidak mencukupi untuk mengukuhkan tuntutannya atas imbangan kebarangkalian. Dalam perkara ini Lord Goddard mengujar dalam kes *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* (1948) 64 TLR 177 di ms 178.

> On the question of damages I am left in an extemely unsatisfactory position. Plaintiffs must understand that if they bring actions for damages it is for them to prove their damage; it is not enough to write down the particulars, and, so to speak, throw them at the head of the court, saying: 'This is what I have lost; I ask you to give these damages'. They have to prove it.

Maka dengan alasan-alasan itu saya membenarkan tuntutan plaintif dengan kos serta memerintahkan bahawa defendan keempat menyerahkan milikan kosong dalam tempoh tiga bulan. Saya tidak membuat sebarang perintah mengenai relief-relief lain yang dipohon. Sepertimana yang diterangkan tadi, saya juga tidak membuat sebarang perintah mengenai ganti rugi untuk defendan keempat.

Tuntutan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Lew Chee Seong